

FHB Lakásárindex összefoglaló 2010-ről
és Lakásárprognózis 2011-re



FHB
index

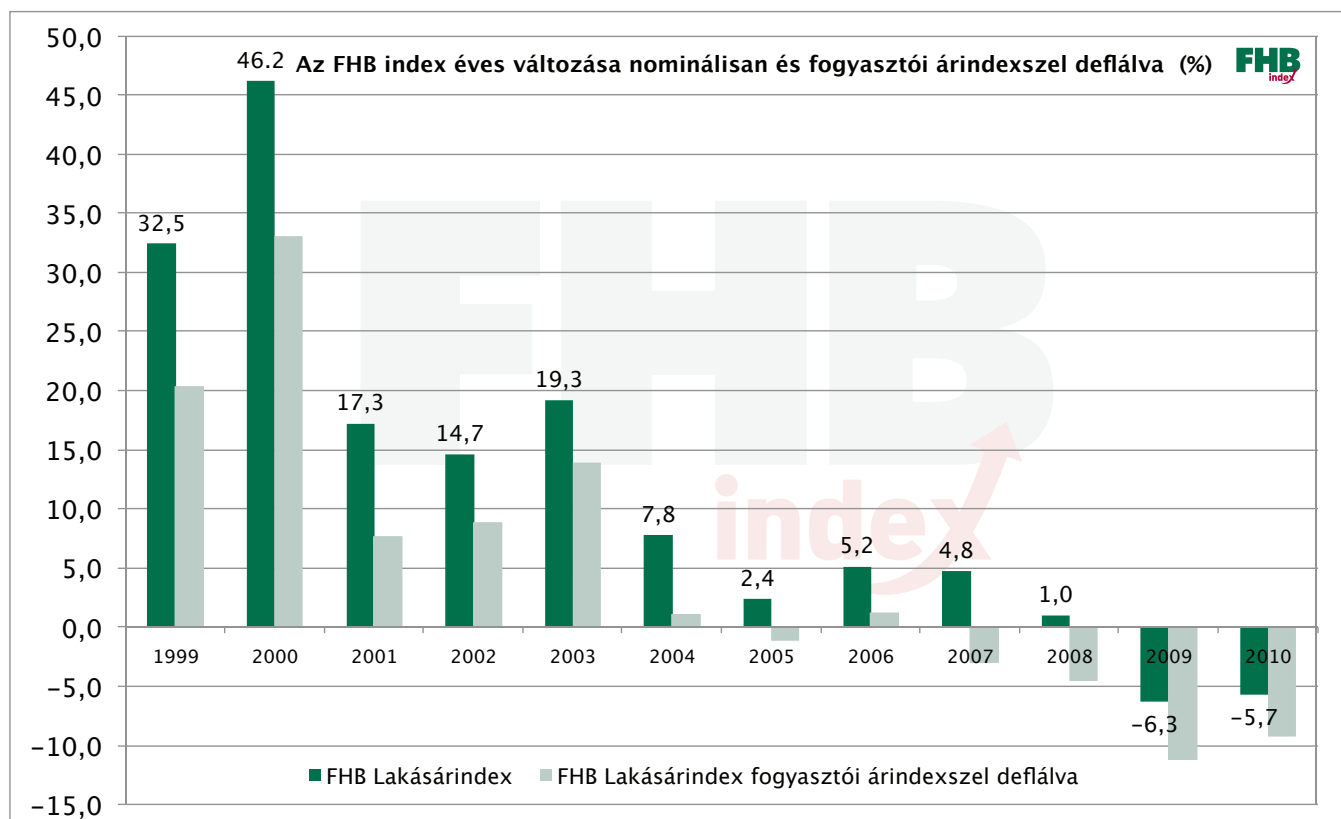
FHB Lakásárindex összefoglaló 2010-ről és Lakásárprognózis 2011-re

1.FHB Lakásárindex

Lassuló ütemben csökkentek a lakásárak

Az FHB Index legfrissebb adatai szerint **Magyarországon 2010-ben (2009-hez képest) átlagosan 5,7%-kal csökkentek a lakásárak** (lásd. 1. ábra), ami reál értelemben 9,2%-os csökkenést jelent.

1. ábra. Az FHB Lakásárindex éves változása (Forrás: FHB)

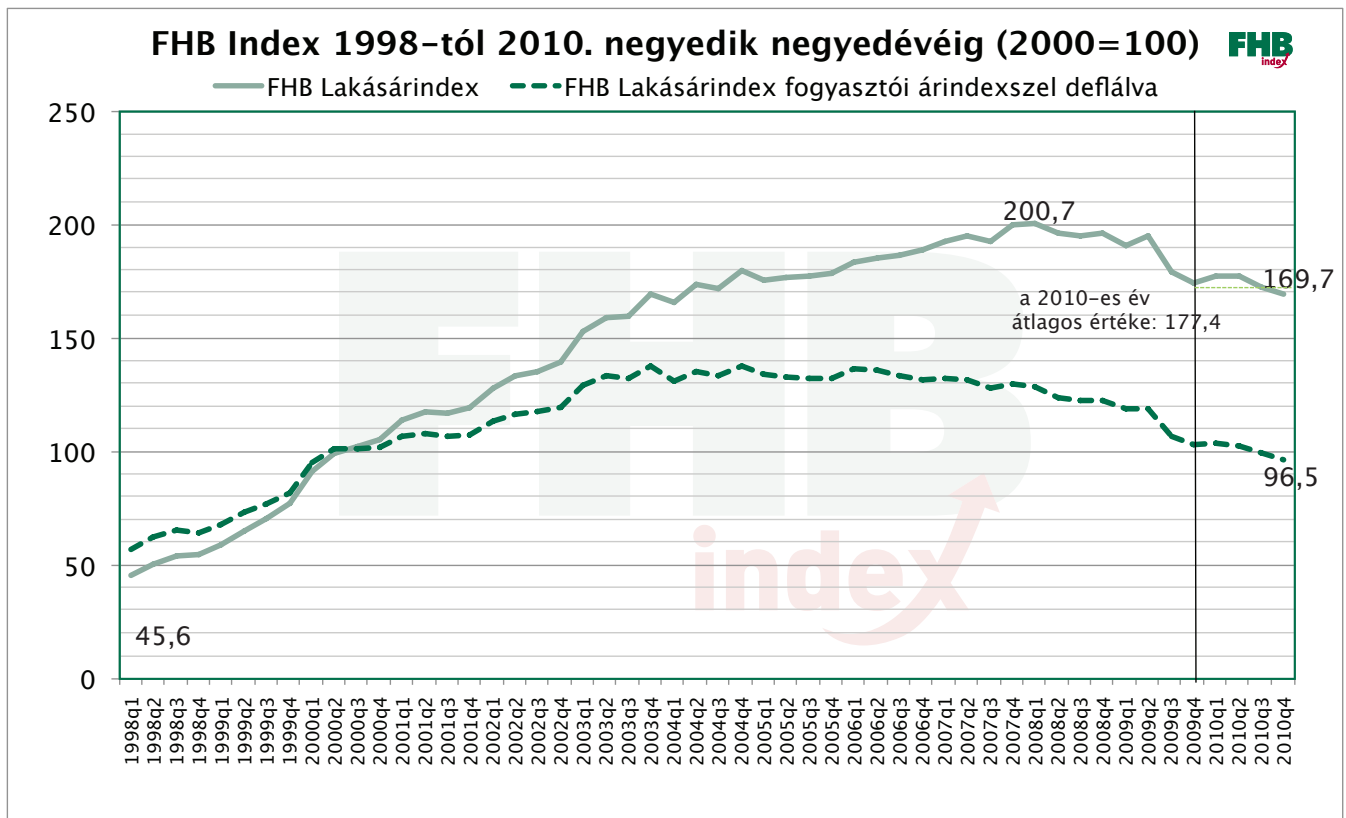


Az FHB Lakásárindex 2010-es értékei:

2010.q1: 177,6 2010.q2: 177,6 2010.q3: 172,9 2010.q4: 169,7

Az **FHB** Index 2010. évi adatai szerint a lakásárak csökkenése – korábbi előrejelzésünknek megfelelően - lelassult. A válságot követő ársokk nagy része másfél éve, 2009 harmadik negyedévében már realizálódott, ezért 2010 II. félévében az előző év azonos időszakához viszonyítva átlagosan -3,1%-os (reál értelemben -6,8%-os) árváltozást mértünk. A legfrissebb mérés előállításához az FHB piaci információi és saját megfigyelései mellett az APEH által 2011 januárjáig feldolgozott valamennyi adatot felhasználtuk, ezek alapján elegendő volt az első két negyedéves adatot pontosítani.

(Az Index teljes idősorát a 2. ábra mutatja.)

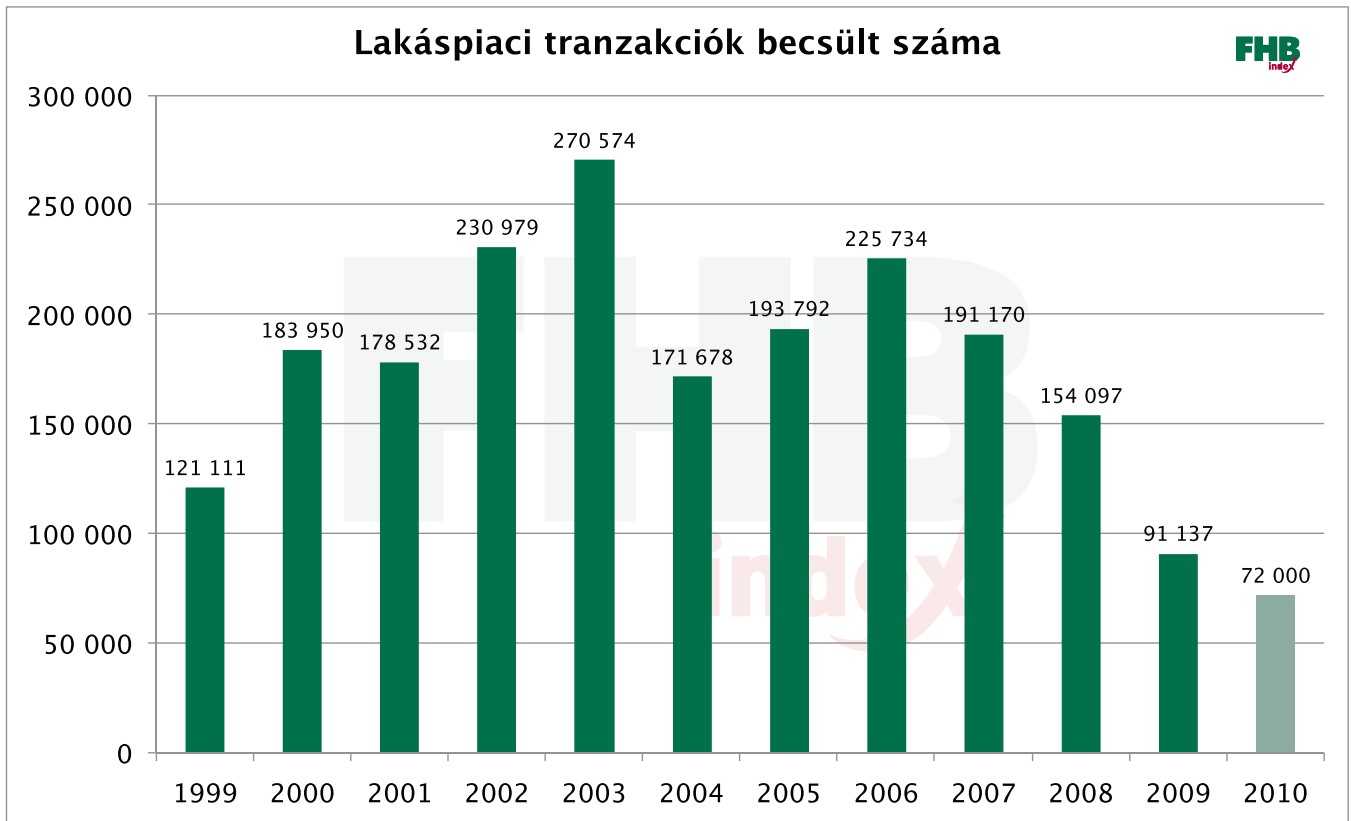


2. ábra. Az FHB Lakásárindex alakulása (Forrás: FHB)

2. A 2010-es év értékelése

Mérsékeltten estek az árak, helyenként tetszhalott volt a lakás piac

Az **FHB** először 2010 elején publikált Lakásárprognózist. Az akkor kiadott, és nyáron frissített előrejelzés lehetőséget ad arra, hogy előzetes vélekedésünkhöz hasonlítsuk a 2010-es évet. A gyengült kereslet – várakozásainknak megfelelően – a lakásárak és a forgalom mérséklődését hozta taval. **Az árak 2010-es visszaesése (2009-hez viszonyítva) 5,7% valamelyest kisebb volt az FHB Lakásárprognózisban vártnál:** februárban -9,2%-os, szeptemberben -7%-os előrejelzést adtunk. Ugyanakkor a tranzakcióból még az előzetesen vártnál is kevesebb zajlott le, a 2010-es év lakáspiaci forgalmára vonatkozó előzetes becslésünk: 72 ezer tranzakció (3. ábra). Ahogy azt az előző év során is jeleztük, a kevesebb adásvétel arra utal, hogy az eladók vonakodnak engedni az árakból, így a tranzakciós adatbázison alapuló Index a piaci vélekedéseknél kisebb, ám realizálódott árcsökkenést mérhet.



3. ábra. Lakáspiaci forgalom alakulása (Forrás: KSH és FHB becslés)

Amennyiben az általunk lakáspiac szempontjából Kifulladásnak elnevezett 2008 elején kezdődő időszakot vizsgáljuk, megállapítható, hogy **2007 végéhez képest összesen, nominálisan 15%-kal, reál értelemben pedig 26%-kal estek a lakásárak három év alatt.** Továbbra is igaz tehát az, hogy az áresés nem fölcsumzlás-szerű, a lakáspiac lassulásából eredő árhatások (mind kínálati, mind keresleti oldalon) cáfolják az ingatlan buborék jelenségét.

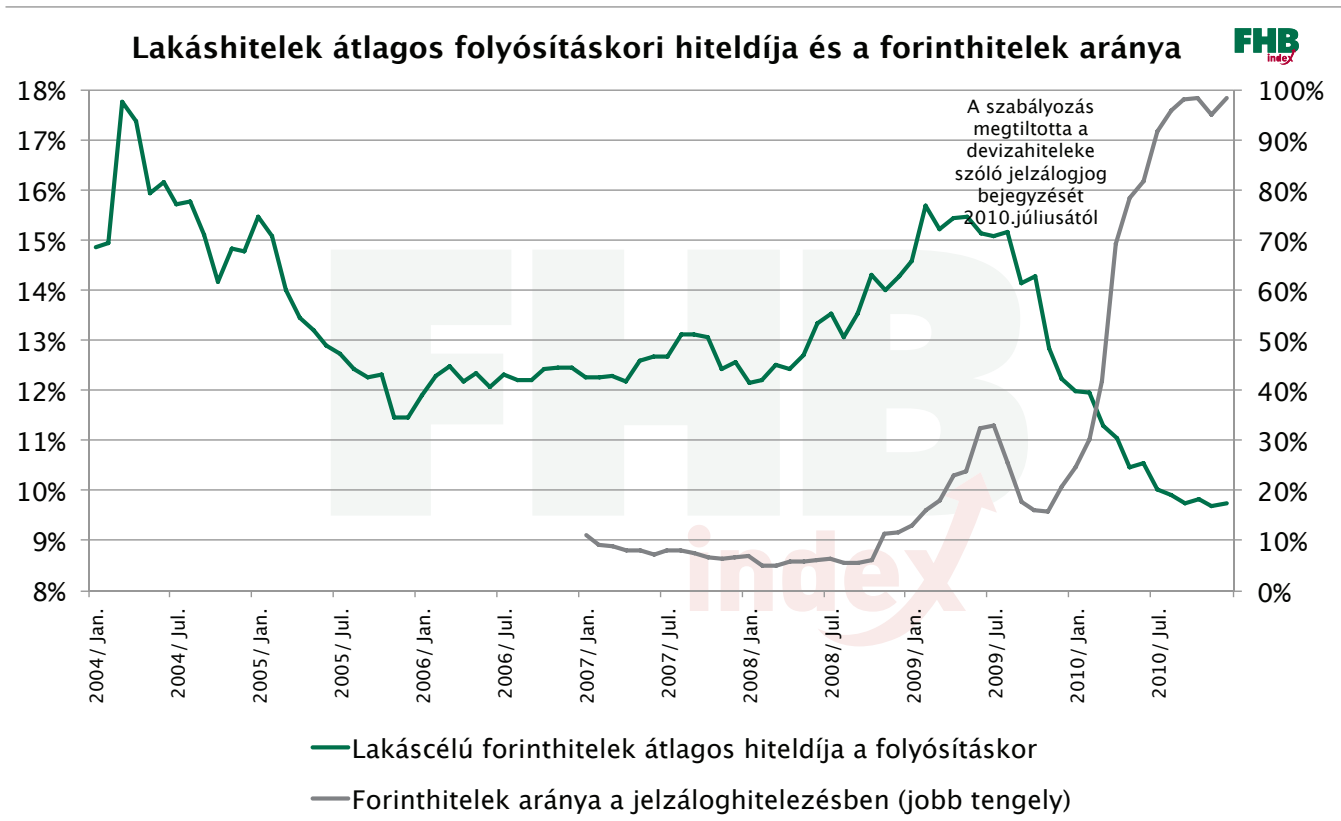
A háztartások jövedelmének változása nem lendített a keresleten

A lakáspiaci keresletet befolyásoló tényezők a háztartások esetében 2010 egészében alacsony szinten maradtak, a romlás üteme azonban itt is lassult. A háztartások jövedelmének emelkedése bizonytalan volt, a foglalkoztatottság stagnált. A tavalyi év elején a lakásvásárlás után fizetendő alacsonyabb illeték (2010 elejétől 6-ról 4%-ra változott a 4 millió forint feletti részre érvényes illetékulcs) nem hozott tartós fellendülést, a vásárlók egy része csupán elhalasztotta 2009 végéről a tervezett vásárlást.

Tartósan pangó hitelpiac

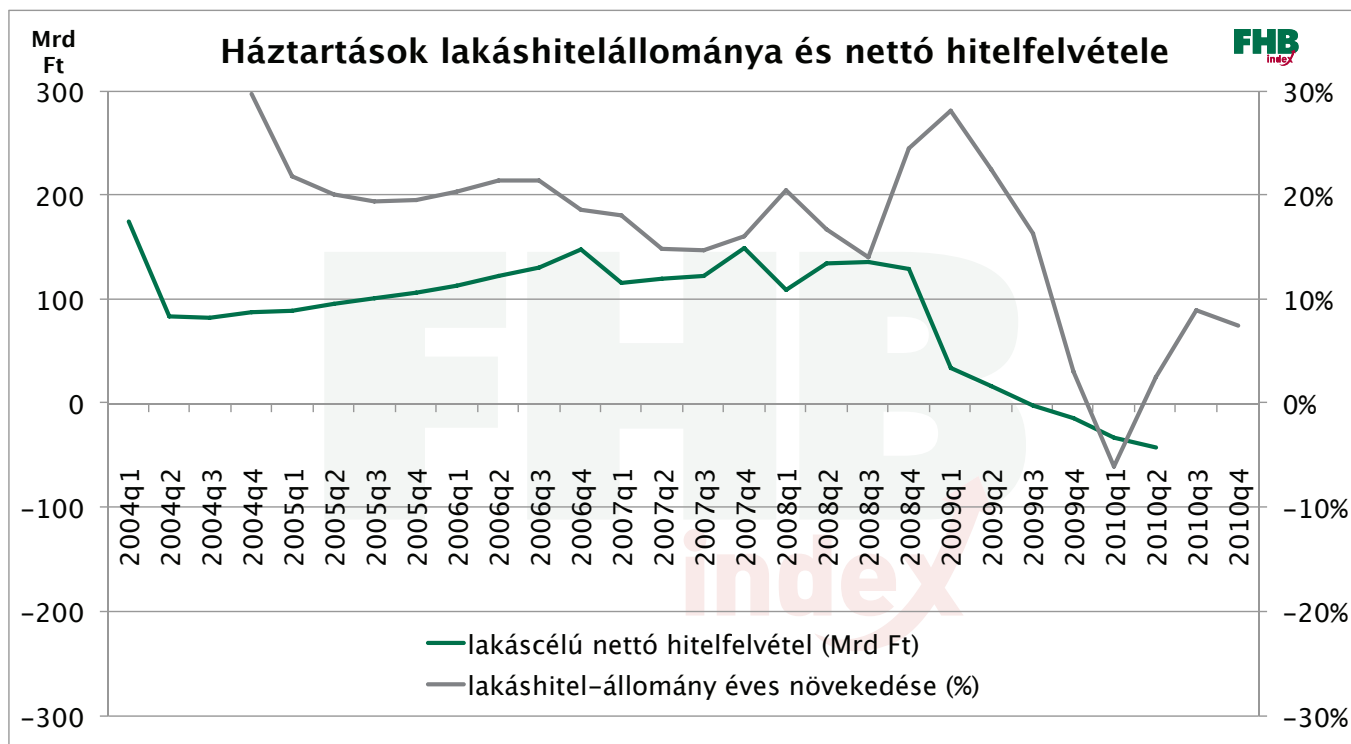
2010-ben a lakossági hitelpiaci aktivitás szerénynek bizonyult, a hitelezési adatok csökkenést mutatnak, a háztartások nettó finanszírozási pozíciója a törlesztések miatt lényegesen javult. Az új hitelkihelyezések mértéke a válság előtti szint ötödét is alig éri el. A szabályozás változása és a kereslet egyaránt a forinthitelek felé terelte a mérsékelt hitelfelvételt (**4. ábra**). Az újonnan felvett forinthitelek (folyósításkor, az első kamatperiódusokra vonatkozó akciók figyelembe vételével számítható) átlagos hiteldíja azért is mutat kedvező képet, mert a hitelezők mérsékeltbb kezdeti kamatozást kínáló termékeket ajánlanak. Amíg a devizában denominált hitelek fedezetére nem lehet **jelzálogjogot bejegyezni, addig az euró alapú hitelek relatív kamatelőnye továbbra sem érvényesül**¹.

¹Ugyanakkor szabályozási előnye van az euró alapon is elérhető lakáslízing konstrukcióknak, mely 2011. januártól az FHB Ingatlanlízing Zrt.-ben is elérhető.



4. ábra. Lakáscélú hitelek jellemzői a folyósításkor (Forrás: MNB)

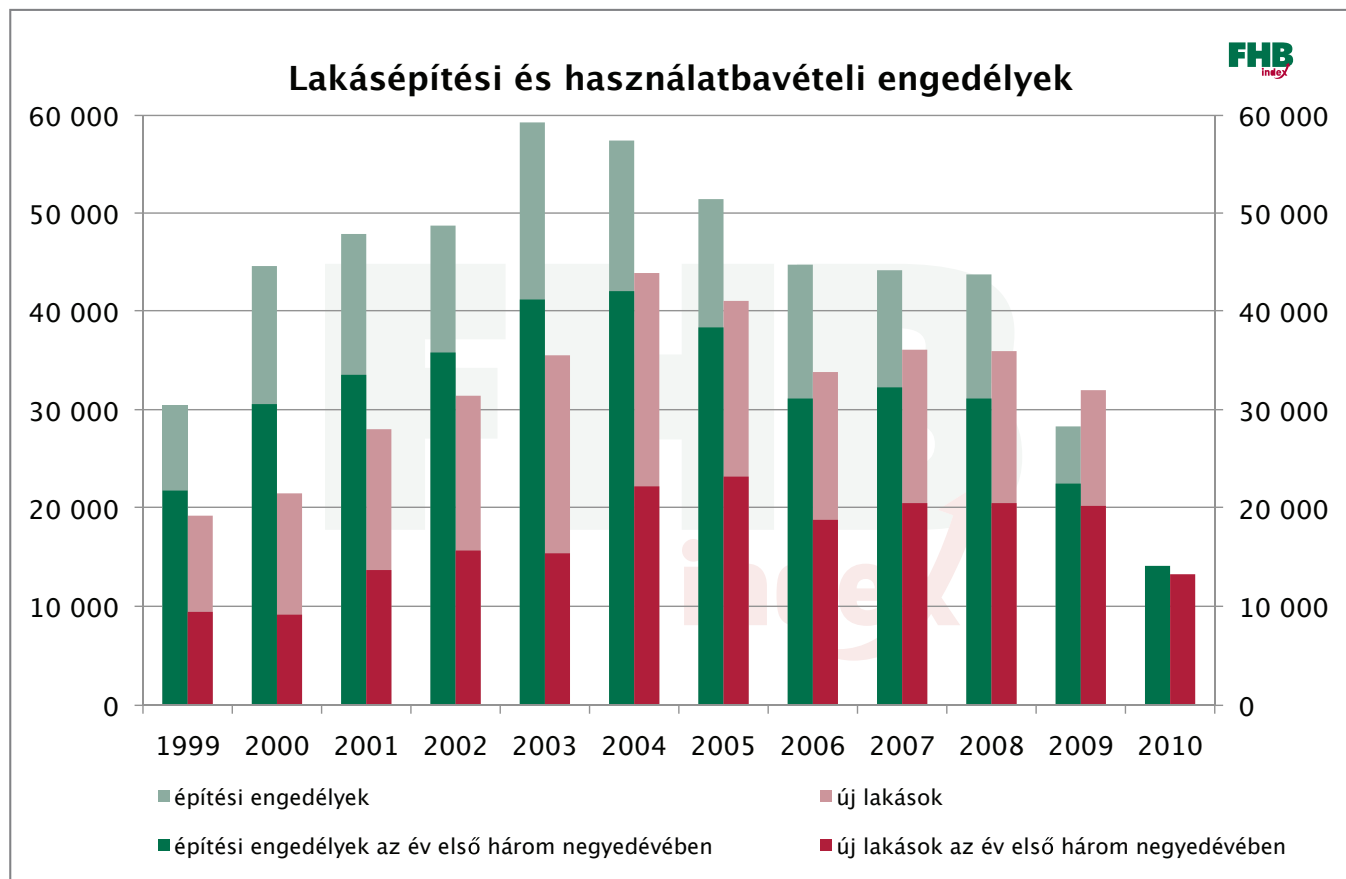
Bár a lakosság jelentős mértékben törleszti vissza korábbi hiteleit, és a fizetési késedelmek növekedésével párhuzamosan előtörlesztések is történtek, a **teljes lakosságra jutó összes hitel adósság a svájci frank erősödése miatt nem mérséklődik** (5. ábra).



5. ábra. Háztartások lakáshitel-állománya és hitelfelvétele (Forrás: MNB)

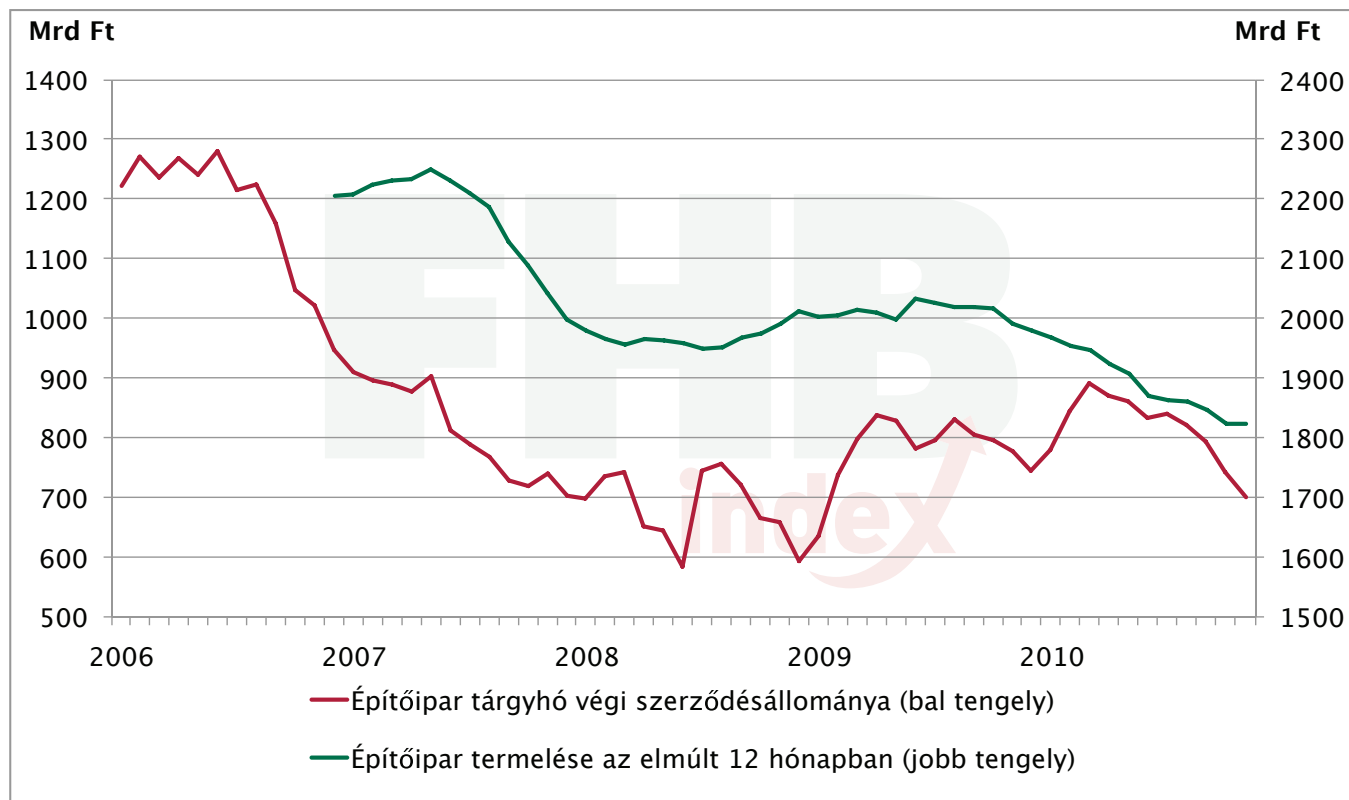
Szűkülő kínálat

2010-ben erőteljesen csökkent az új lakások és érzékelhetően a használt lakások kínálata. A válság után a finanszírozás és a kereslet miatt egyaránt nehezebb helyzetbe került fejlesztők projektjeiben átadott lakások alig jelentek meg a piacon. Az új lakások építése - várakozásainkkal összhangban - nagyon visszaesett: **az épített új lakások száma várhatóan alig fele lesz a válság előtti 35 ezernek (ld. 6. ábra)**. Piackutatások szerint a már elkészült új lakások közül az igazán kedvező adottságúakat már felszívta a piac. A használt lakások piacát továbbra is befolyásolja, hogy kilakoltatási moratórium van érvényben, így a szabályozás a kínálati oldalt visszafogó tényezőként jelentkezik.



6. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Magyarországon (Forrás: KSH)

Az építőipari termelés 2010. évben való csökkenése a 2009-ben kezdődő meredekséggel folytatódott. Az ágazat megrendelés-állományának alakulása sem ad okot optimizmusra. A 7. ábra a teljes építőipar teljesítmény-adatait mutatja. A lakásépítések és a kapcsolódó építőipari termelés visszaesése sajnos ezt is meghaladta. Felmérések szerint az építőipari vállalkozások csődrátája tovább emelkedett 2010-ben.

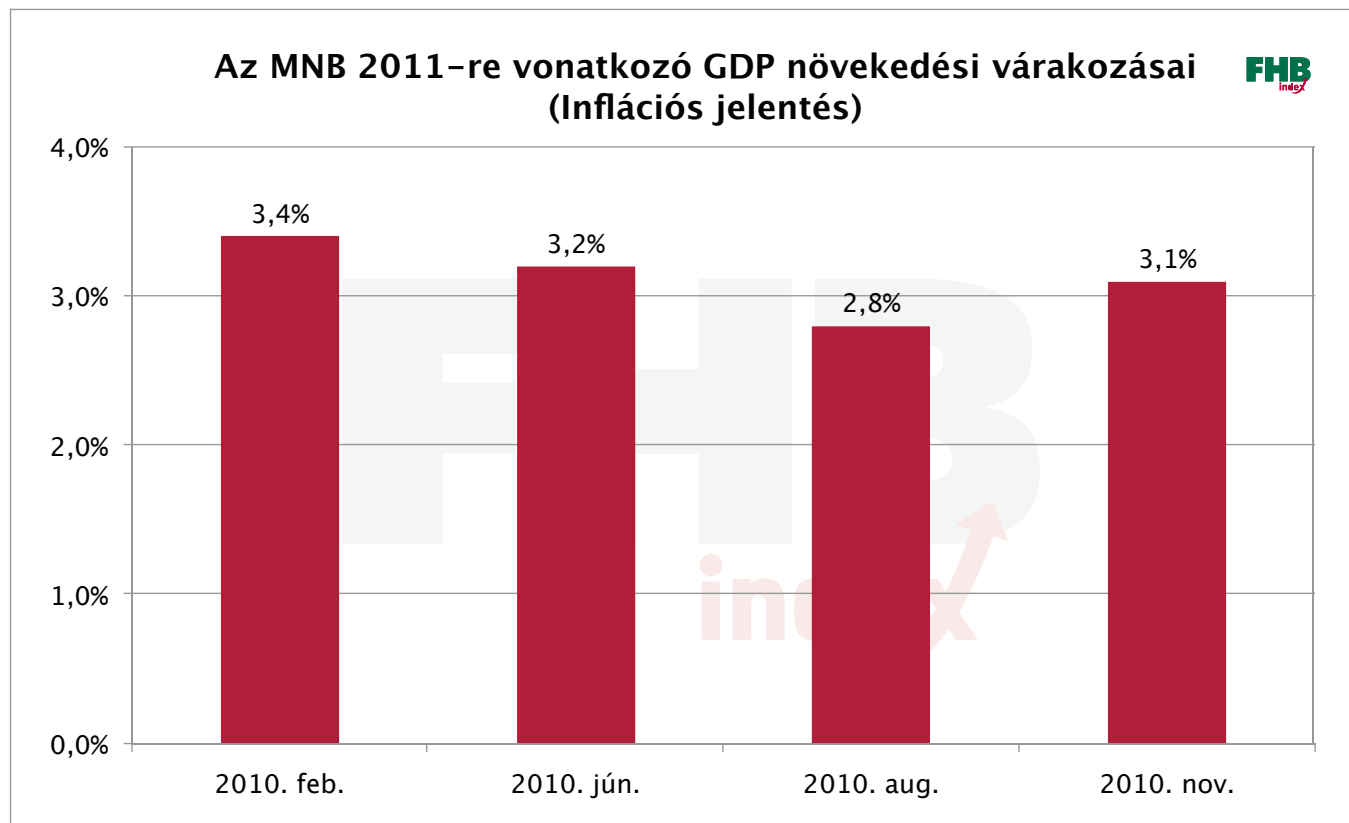


7. ábra. A teljes hazai építőipari termelés és szerződésállomány alakulása (forrás: KSH)

3. FHB Lakásárprognózis

2011-ben a kereslet mérsékelten emelkedhet, a kínálat erősen szabályozásfüggő

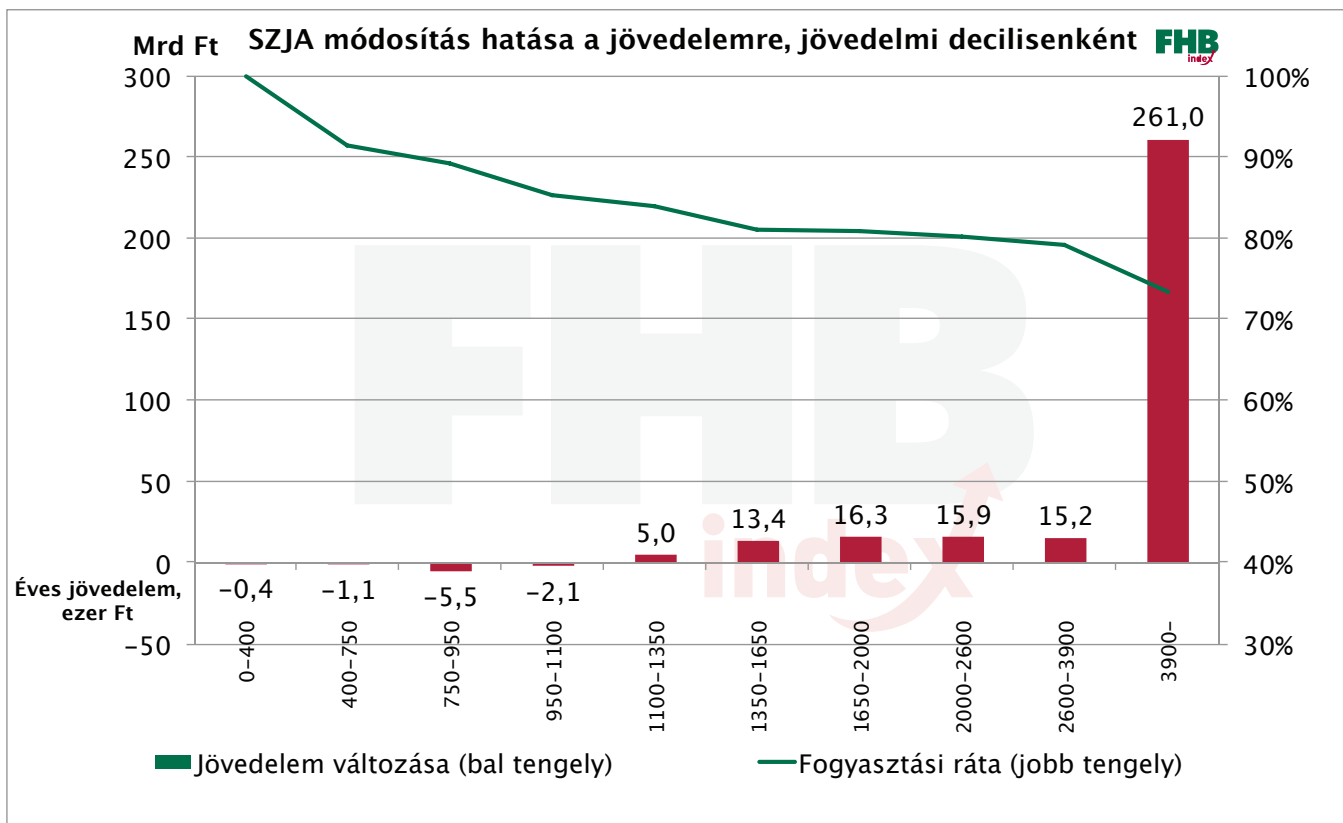
2011-ben a lakáspiaci kereslet mérsékelt emelkedését várjuk. A válság mélypontján a kereslet növekedésével túllendülő konjunktúra a jövedelmekben is jelentkezni fog. A fellendülésre vonatkozó várakozások 3% körüli gazdasági növekedéssel számolnak (8. ábra).



8. ábra. A Magyar Nemzeti Bank konjunktúra előrejelzései (forrás: MNB Inflációs jelentések)

2011-ben a felfelé ívelő foglalkoztatási mutatók és a bérek mellett a lakosság rendelkezésre álló jövedelmében nagy változásokat eredményez az adózás átalakítása is. A személyi jövedelemadó mértékének leszállítása több száz milliárd forintnyi többletet hagy a háztartások költségvetésében.

A stabilizálódó gazdaság és az adózott jövedelem emelkedése lökést adhat a lakásvásárláson gondolkodó családoknak, köztük olyanoknak is, akik a válság bizonytalansága során elhalasztották költözésüket. A keresleti hatást azonban tompítja, hogy a változások eltérő mértékben érintik a különböző jövedelmi helyzetben levőket: az SZJA csökkentésből eredő többletjövedelem döntő része a leggazdagabb egy tizednél jelentkezik (9. ábra). Ezek a háztartások már jelenleg is elégedettebbek a lakáshelyzetükkel az átlagnál, így bizonytalan, hogy az SZJA változása milyen mértékben fogja stimulálni a lakáskeresletet. A magyar lakáspiac korábbi történetét és a háztartások eddigi viselkedését elemezve azonban azt sem szabad figyelmen kívül hagyni, hogy a többlet jövedelem igen nagy része – még magas kamatszint mellett is - **erős befektetői** (tehát nem lakhatási célú) **keresletet generál** a lakáspiacon, mely befektetői motívumot az erősíti, hogy a lakásárak csökkenése igen nagy valószínűséggel megáll. Emellett természetesen folyamatosan jelen van a főleg családi élethelyzetekkel magyarázható vásárlás igénye (első otthon, gyermekvállalás, több generáció összeköltözése, stb.), amelyet **szintén erősíthetnek a javuló várakozások, a gyerekkedvezmények miatt növekvő reáljövedelem és a kedvezőnek tűnő lakásár.**



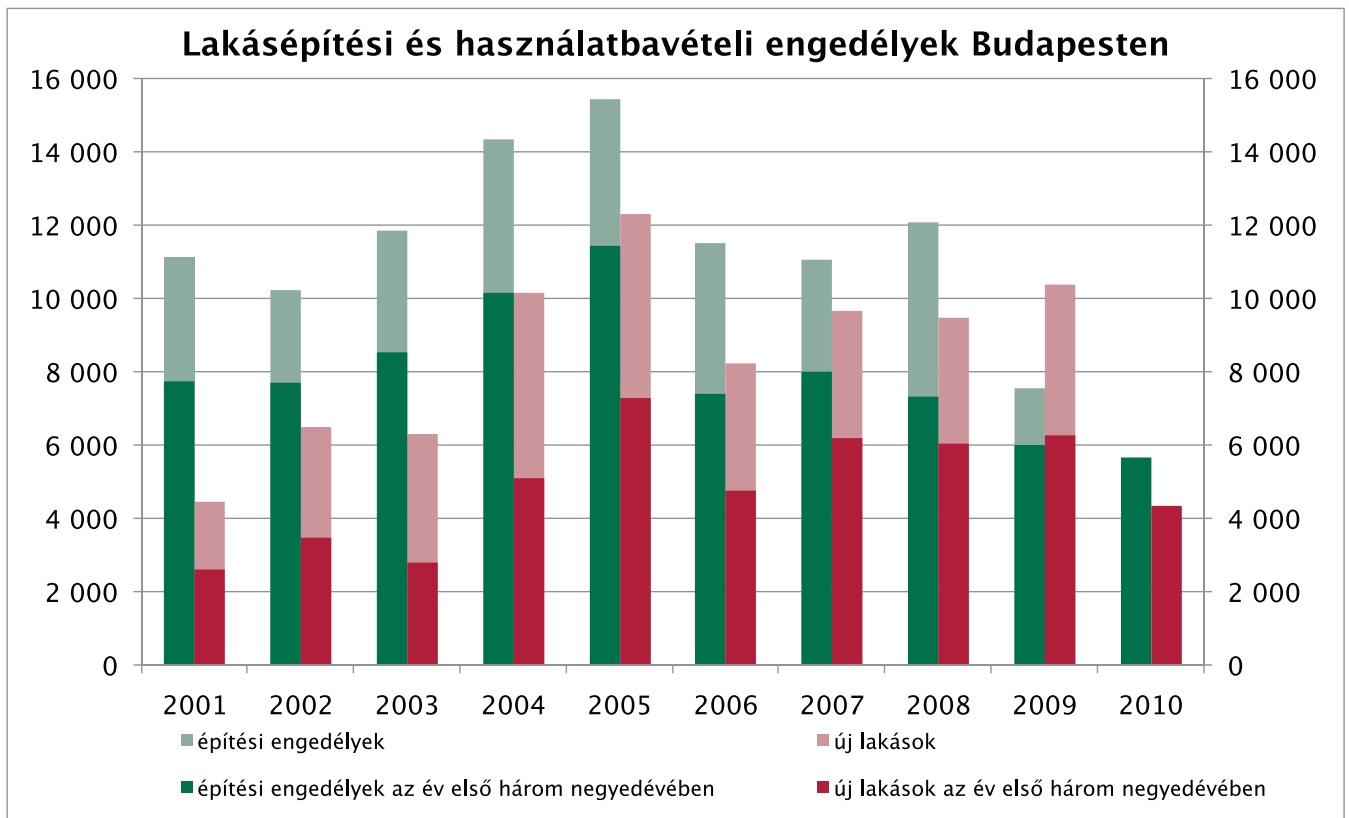
9. ábra. A 2011-es SZJA változtatások hatása a jövedelemre
(Forrás: MNB Inflációs jelentés, 2010. december)

A hitelpiacon nem várható jelentős élénkülés

A hitelpiacot továbbra is meghatározza a svájci frank árfolyamának alakulása a törlesztendő hitelek terhét alakítva. A jegybank a piaci kamatok alakulását követve kamatemelési ciklusba kezdett, azaz a forint hitelek költségének emelkedésére lehet számítani. A lakosság hitelkeresletét a jövedelmek emelkedésének tartósságára vonatkozó várakozások befolyásolhatják. **Amennyiben a konjunktúrát, a munkaerőpiac konszolidációját tartósnak érzékeli a lakosság, ismét növekedhet a hitelvállalási kedv. Fontos támpont lehet a Széchenyi Terv otthonteremtési stratégiájához kapcsolódó kormányzati eszköztár kialakításának megismerése, bevezetése is.** A már bejelentett kormányzati intézkedések közül a lakástakarék-pénztári megtakarítások növelésének ösztönzése (hosszabban támogatott megtakarítási idő és korábban felvehető hitel) növeli a lakáskasszák jelentőségét, de a piac teljes volumenéhez viszonyítva ez még nem átfogó mértékű változás.

Az új lakások kínálata mélypontra ér

Az építési és használatba vételi engedélyek közötti kapcsolat alapján nagyon valószínű, hogy **az átadott új lakások száma még a 2010-eshez képest is visszaesik 2011-ben, de az építési engedélyek számának a növekedését 2011 második felétől erősen valószínűsítjük.** Kisebbségi regionális egyenlőtlenségek megfigyelhetők a piacon, a fővárosi fejlesztési aktivitás talán már elérte mélypontját (10. ábra), és a fejlesztők készülnek a gödörből való kilábalásra, de az ország többi részén legkorábban 2011-ben várható fordulat a lakásépítésben.



10. ábra. Lakásépítési és használatbavételi engedélyek Budapesten (Forrás: KSH)

A kínálat mélypontja megállítja az áresést, de a forgalom nem lendül fel

A visszafogott keresletnövekedés és a megfogyatkozott kínálat eredményeként 2011-re 2010-hez képest átlagosan a **lakásárak mérsékelte, 2%-os emelkedését prognosztizáljuk**. Az inflációs folyamatokat is figyelembe véve ez azt jelenti, hogy idén a lakásárak éves átlagos szintje a tavalyi év második feléhez képest **reál értelemben stagnálhat**. A lakáspiaci forgalom várhatóan elmozdul a 2011-ben elért évtizedes mélypontjáról, de a kereslet és a kínálat gyengesége miatt valószínűleg idén sem tud a válság előtti szintre emelkedni.

A kilakoltatási moratórium vége alternatív forgatókönyvet írhat a lakáspiacon

A PSzÁF adatai szerint 2010 közepén már 100 ezer körüli jelzálogadós esett 90 napon túli késedelembe. A kormányzat jelenlegi rendelkezései szerinti kilakoltatási moratórium áprilisig tart. Amennyiben a moratóriumot nem hosszabbítják meg az adósságok mögött fedezetként álló ingatlanok egy része megjelenhet a lakáspiaci kínálatában.

A fenti lehetőség miatt a saját adatok, és a velünk információkat megosztó piaci szereplők véleménye alapján pesszimistább forgatókönyvet is kialakítottunk 2011-re. Bár a problémás hitelek száma meghaladja az éves lakáspiaci forgalmat, véleményünk szerint ezek közül az országos árváltozást csak azok alakítják majd, amelyek „élő”, nagyvárosi lakáspiacon jelennek meg. Az esetlegesen eladás sorsára jutó ingatlanok területi megoszlása pedig igen változatos, különösképpen jellegzetes képet kapunk, ha a települések lakáspiaci forgalmához viszonyítjuk őket (*ld. 1. táblázat*).

Amennyiben feltételezzük, hogy a korábban a moratórium alá eső, s 2011-ben értékesítési fázisba jutó ingatlanok száma országos szinten eléri akár az ötvenezret is, a fővárosban az adósok fizetési-képtelensége miatt értékesítésre kerülő ingatlanok száma várhatóan akkor sem lesz nagyobb, mint amennyivel (a válság előttihez képest) esett az új lakások építése. Ezek alapján **a budapesti piac még e tranzakciók realizálásakor sem szenved el jelentősebb negatív korrekciót.**

A vidéki városok egy részében és főként kistelepüléseken egy értékesítési hullám és a lakáspiac jelenlegi pangása okozhat ugyan ársokkot, de mivel a keresleti korlát igen erős, a fedezetek tömeges piacra kerülésének valószínűségét nem látjuk jelentősnek.

A néhol nem likvid lakáspiac miatt - a felmondott hiteladósok lakóingatlanainak kezelésében - az önkormányzati és állami eszközök kulcsfontosságúak.

	Az adósok fizetési-képtelensége miatti értékesítések száma a szokásos éves forgalomhoz képest
Budapest	6-15%
10 legnagyobb vidéki város	15-20%
50 legnagyobb vidéki város	20-30%
maradék 3102 település	100%?

1. táblázat. Az adósok fizetési-képtelensége miatt értékesített ingatlanok aránya a terület éves lakásforgalmához viszonyítva (Forrás: FHB számítás alapján.)

Tisztelt Érdeklődő!

Engedje meg, hogy bemutassuk az **FHB** Indexhez kapcsolódó szolgáltatásainkat.

Az FHB Lakásárindexet negyedéves gyakorisággal tesszük közzé. A hazai ingatlanpiaci gyakorlatban korábban nem volt elérhető ilyen jellegű adat, a mutató időintervallumában, adatminőségében és módszertani megalapozottságában egyaránt kitűnik a magyar lakáspiaci adatok közül, megfelel a nemzetközi elvárásoknak. Az első, 2009-es publikálás óta az MNB (Magyar Nemzeti Bank) és az RICS nemzetközi szervezete (The Royal Institution of Chartered Surveyors) is kiemelt lakáspiaci mutatóként hivatkozik az **FHB** Indexre.

Az **FHB** Lakásárprognózist rendszeresen frissítve publikáljuk, modellen alapuló módszertana három pillérré támaszkodik:

- I. Nemzetközi és magyar tapasztalatok alapján összefüggéseket azonosítunk kiválasztott magyar makrogazdasági indikátorok, pénzügyi és hitelpiaci környezet mutatószámai, lakáspiaci forgalmi adatai és a lakásárak között. (A makrogazdasági és pénzügyi környezet várható alakulásáról főként a Magyar Nemzeti Bank kiadványaiban szereplő előrejelzések alapján alakítjuk ki képünket.)
- II. Az **FHB** Bankcsoport több mint egy évtizede egyik meghatározó szereplője a magyar lakásfinanszírozási piacnak. Működésünk földrajzilag lefedi az országot, a meghatározó ingatlanértékelők széles körétől jutunk információkhoz, amelyhez az **FHB** Ingatlan Zrt. saját szakértői tapasztalata is hozzájárul. Ezért előrejelzéseinkben felhasználjuk a feldolgozott és ellenőrzött lokális helyzetértékeléseket is.
- III. A válság során nem hagyhattuk figyelmen kívül azokat a megfigyeléseket, melyeket a hasonló, ingatlanárakat érintő válságok elemzéséből nyerhetünk. Ezért a nemzetközi tapasztalatokat is beépítjük előrejelzésünkbe.

Prognózisunk fontos viszonyítási alappá vált a magyar lakáspiacot követők számára.

Az **FHB** Indexhez felhasznált teljes körű magyarországi adatbázis és az Index előállításához elvégzett módszertani fejlesztés lehetővé teszi, hogy a pénzügyi szektor számára kötelező, Bazel II.-ként ismert szabályozás [196/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet a hitelezési kockázat kezeléséről és tőkekövetelményéről] fedezetértékelési kötelezettségeihez nyújtsunk segítséget. Büszkék vagyunk rá, hogy szolgáltatásunkat már több jelentős nemzetközi pénzintézet hazai bankja is igénybe vette. A bankoknak a jövőben is meg kell felelniük a szigorú felügyeleti követelményeknek, ezért hasznos alkalmazni a nemzetközi standardoknak megfelelő, a hatóságok felé is megfelelően dokumentálható módszertanú eljárást. A fejlett, belső minősítésen alapuló módszer bevezetéséhez célszerű az ingatlanok előírt átértékelésére olyan tranzakciós adatokon nyugvó, dokumentált metodikával rendelkező eljárást alkalmazni, amely hatékonyan és nagy tömegben képes az átértékelést elvégezni. Ezen módszer alkalmazásának eredményeként a hitelezési kockázat tőkekövetelménye jelentősen csökkenthető, így tőke szabadítható fel.

Számos egyedi igényre készülő elemzési megbízást teljesítünk. Ezekben lakás- és telekpiacról szóló helyi információkat, a prognózisunk mértékére, dinamikájára vonatkozó részletesebb magyarázatot, valamint a teljesülést övező kockázatok vizsgálatát is kínáljuk.

A következő megjelenést 2011 májusában tervezzük. Addig is készséggel állunk rendelkezésükre részletes ajánlattal és további kérdésekkel kapcsolatban.

Üdvözzel:

Molnár Zsolt

vezérigazgató-helyettes

Telefon: +36(1)452-9208

Fax: +36(1)329-0986

Mobil: +36(30)748-3913

E-mail: molnarzs@fhb.hu

FHB Ingatlan Zrt.

Ingatlan értékelési Igazgatóság

Cím: 1132 Budapest, Váci út 20.

FHB Lakásárindex

URL: www.fhbindex.hu

E-mail: fhbindex@fhb.hu

Direkt vonal: +36(1) 452-7999



FHB Lakásárindex
URL: www.fhbindex.hu
E-mail: fhbindex@fhb.hu
Direkt vonal: +36(1) 452-7999

FHB Sajtókapcsolat

Kappéter Béla

FHB Jelzálogbank Nyrt.

Telefon: +36(1)452-8578

Fax: +36(1)329-1004

Mobil: +36(30)4567-635

E-mail: kappeterb@fhb.hu